

**UCHWAŁA NR XLII/24/14
RADY GMINY RYBNO**

z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie ustalenia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybno i zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybno na lata 2014-2018”.

Na podstawie art. 21 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 poz. 150) oraz art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybno i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybno na lata 2014-2018” w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rybno.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy


Mariusz Ligman

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY RYBNO
I ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU
GMINY RYBNO NA LATA 2014-2018**

§ 1. „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybno i zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybno na lata 2014-2018” zwany w dalszej części „programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybno oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie szeroko pojętej polityki mieszkaniowej, która tworzy warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a także określić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybno.

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Rybno na lata 2014-2018 opracowany jest na pięć wyżej wymienionych lat i obejmuje poniżej wymienione elementy, a mianowicie:

1. Projektowana na lata 2014-2018 wielkość zasobów mieszkaniowych i ich stan techniczny przedstawia się następująco:

1/ aktualna liczba lokali mieszkalnych i użytkowych i socjalnych należących do zasobów Gminy Rybno wynosi 20 lokali, w tym:

- a) 14 lokali mieszkalnych
- b) 2 lokale wchodzące w skład Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wyzwolenia 42a w Rybnie
- c) 3 lokale użytkowe
- d) 1 lokal socjalny

2/ stan techniczny lokali

- a) 9 lokali posiada dobry stan techniczny
- b) 11 lokali posiada stan wymagający remontów bieżących

3/ łączna powierzchnia użytkowa lokali wymienionych w pkt. 1 wynosi 1317,01m².

§ 3. Przewiduje się wydzielenie lub pozyskanie w kolejnych latach objętych programem co najmniej 1 lokalu socjalnego.

§ 4. 1. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego, wynikającego ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

1/ Stan techniczny budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rybno jest zróżnicowany i zależy od wieku budynków, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje.

2/ Ze względu na ograniczone możliwości finansowe gminy w latach 2014-2018 przewiduje się jedynie bieżące naprawy, konserwacje oraz usuwanie awarii, które mają za zadanie utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz zapewnienie poprawy bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców, w szczególności będą to:

- a) naprawa bądź wymiana pokrycia dachu na budynkach,
- b) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- c) przemurowanie kominów i uzupełnienie tynków zewnętrznych,
- d) remonty blacharsko-dekarskie,
- e) wymiana instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych.

2. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali w okresie objętym programem polega na stopniowej realizacji w każdym roku niezbędnych prac remontowych i modernizacyjnych zależnie od posiadanych środków finansowych.

§ 5. W okresie objętym programem planuje się sprzedaż budynku po byłej szkole w Truszczytach 33 na działce nr 130/1 obręb Truszczyzny oraz sprzedaż najemcom 2 lokali mieszkalnych znajdujących się w Koszelewach 10 na działce 161 obręb Koszelewy.

§ 6. Zasady polityki czynszowej:

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1/ za lokale mieszkalne,
- 2/ za lokale socjalne,
- 3/ za lokale użytkowe.

2. Czynsz obejmuje:

- 1/ podatek od nieruchomości,
- 2/ koszty administrowania,
- 2/ koszty konserwacji,
- 4/ koszty utrzymania i odtworzenia technicznego oraz ubezpieczenia budynku,
- 5/ koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych w wypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub na dostawę usług.

4. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu będzie zróżnicowana z zależności od:

- 1/ miejscowości, w której budynek jest położony
- 2/ wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan (zgodnie ze wskaźnikami oczyszczowania mieszkań do stawki bazowej znajdującymi się w poniższej tabeli)

3/ na wniosek najemcy od wysokości dochodu najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

5. Podwyższenie czynszu za używanie lokalu nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

6. Wysokość obniżenia na wniosek Najemcy czynszu naliczonego wg zasad określonych w ust. 4 pkt. 1 i 2 w zależności od wysokości dochodu najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego:

- 1/ do 100,00zł – 15%
- 2/ od 101,00 do 300,00- 10%
- 3/ od 301,00 do 500,00- 5%

7. Czynniki podwyższające i obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

8. Czynsz za lokale wymienione w ust.1 opłacają Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

9. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

10. W przypadku uszczuplenia wyposażenia z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie ze wskaźnikami oczyszczowania.

11. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy Rybno lub na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę.

12. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Wójt w drodze zarządzenia. Naliczona stawka czynszu powinna uwzględniać czynniki podwyższające lub obniżające ich wartość użytkową, zgodnie z tabelą wskaźników ocynszowania mieszkań stawki bazowej.

13. Tabela wskaźników ocynszowania mieszkań stawki bazowej

Stan wyposażenia mieszkań	Wskaźnik % za standard	Wskaźnik % za lokalizację (strefa w gminie)		
		Rybno	Koszelewy Żabiny Hartowiec	Pozostałe miejscowości
		1,10	0,80	0,70
1	2	3	4	5
Mieszkanie o współczesnym standardzie z CO i zbiorną kanalizacją	1,10	1,21	0,88	0,77
Mieszkanie o współczesnym standardzie z CO i ze zbiornikiem bezodpływowym	1,00	1,10	0,80	0,70
Mieszkanie o współczesnym standardzie bez CO i ze zbiornikiem bezodpływowym	0,80	0,88	0,64	0,56
Mieszkanie bez CO tylko z WC i instalacją wodną	0,60	0,66	0,48	0,42
Mieszkanie bez CO, instalacji wodnej i kanalizacyjnej	0,50	0,55	0,40	0,35

14. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

1/ Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Wójt Gminy Rybno. W okresie objętym niniejszym programem nie zakłada się zmiany sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

2/ Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy obejmują w szczególności:

- a) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
- b) pozyskiwanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
- c) remonty, konserwację i modernizację lokali i budynków,
- d) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń komunalnych i zieleni,
- e) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali,
- f) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości stałych oraz ciekłych ze zbiorników bezodpływowych.

§ 7. 1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

1/ Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2014-2018 będą dochody z czynszu najmu za lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe oraz środki z budżetu gminy. Wpływy z czynszu przeznaczone są na pokrycie kosztów eksploatacji oraz na przeprowadzenie prac remontowych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

2/ Wysokość przewidywanych wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji oraz koszty remontów i modernizacji przedstawia poniższa tabela (w tys. zł).

L.P	Rodzaje kosztów	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	100	100	100	100	100
2.	Koszty bieżących remontów i modernizacji	20	25	25	22	22
	Razem:	120	125	125	122	122

3/ Wysokość wydatków na bieżącą eksploatację, remonty i modernizację ustala corocznie Rada Gminy w budżecie gminy z uwzględnieniem potrzeb wynikających z utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

4/ Na koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy składają się przede wszystkim koszty związane z ogrzewaniem tj. koszty zakupu węgla. Ponadto na wydatki związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego gminy składają się koszty: zakupu energii elektrycznej, usług kominiarskich, ubezpieczenie, wywóz nieczystości, przeglądy urządzeń, remonty.

§ 8. 1. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

1/ Lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji Gminy Rybno mogą być przydzielone osobom, których warunki zamieszkiwania i trudna sytuacja materialna kwalifikuje do przydziału takiego lokalu.

2/ Warunki zamieszkiwania, o których mowa w pkt. 1 spełniają osoby mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5m² powierzchni mieszkalnej albo w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi.

3/ Przez osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej rozumie się:

- a) osoby samotne, których dochód miesięczny nie przekracza 50% średniego wynagrodzenia brutto w kwartale poprzedzającym zakwalifikowanie tych osób do przydziału lokalu,
- b) rodziny, których dochód na jedną osobę nie przekracza 30% średniego wynagrodzenia,

4/ Lokale, których najem związany będzie ze stosunkiem pracy mogą być przydzielane bez względu na warunki zamieszkiwania i bez względu na wysokość dochodu osobom sprowadzonym do danej miejscowości z uwagi na niezbędne potrzeby kadrowe związane z rodzajem wykonywania pracy zawodowej lub posiadanymi kwalifikacjami.

5/ Lokale socjalne mogą być przydzielane osobom:

- a) oczekującym na mieszkanie docelowe,
- b) wobec, których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu,
- c) które zostały pozbawione mieszkania w wyniku zdarzeń losowych,
- d) znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej.

6/ Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony.

7/ Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

8/ Najemcy lokali mieszkalnych mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

9/ Zamiana lokali mieszkalnych wymaga zezwolenia dysponentów tych lokali na jej dokonanie.

10/ Zezwolenie na dokonanie zamiany pomiędzy osobami zainteresowanymi powinno być uzasadnione następującymi przypadkami, w szczególności:

- a) nadmiernego zagęszczenia lokalu,

- b) możliwości uzyskania w drodze zamiany mieszkania położonego w pobliżu miejsca pracy,
- c) pogorszenia warunków rodzinnych,
- d) względów zdrowotnych uzasadniających konieczność zamieszkiwania w innym lokalu.

11/ Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy:

Mając na celu poprawę warunków zamieszkiwania, wolne lokale mieszkalne mogą być wynajmowane najemcom, którzy osiągają niski dochód i spełniają jeden z poniższych warunków:

- a) przekażą do dyspozycji gminy dotychczas zajmowany lokal znajdujący się w dobrym stanie technicznym
- b) zamieszkują w lokalu, w którym na członka rodziny przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni mieszkalnej, jeśli nie zalegają z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem zajmowanego lokalu,
- c) posiadają orzeczoną znaczny stopień niesprawiedliwości lub wychowują dziecko niepełnosprawne, jeżeli zajmowany przez nich lokal znajduje się w dobrym stanie technicznym, w zamian za lokal o mniejszej powierzchni użytkowej, bądź położony na innej kondygnacji budynku.

12/ Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego:

Pierwszeństwo wynajmu lokalu mieszkaniowego w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przysługuje osobom, które:

- a) zakończyły na podstawie odrębnych przepisów nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych w obiektach budowlanych stanowiących własność gminy,
- b) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,
- c) zamieszkują w budynku przeznaczonym do remontu kapitalnego,
- d) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia,
- e) utracili lokal w wyniku klęski żywiołowej,
- f) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
- g) zamieszkują w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5m² ogólnej powierzchni pokoi lub zamieszkują w lokalu uznanym za niemieszkalny,
- h) opuścili dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, a nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym poprzednio mieszkali,
- i) znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

13/ Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku nieprzekraczający 100% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych i 75% w gospodarstwach wieloosobowych.

14/ Pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które:

- a) nabyły prawo do lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- b) zamieszkują w lokalu, który został uznany za niemieszkalny,
- c) zamieszkują w budynku, który z uwagi na zły stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi lub mienia,
- d) utracili lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej,
- e) zamieszkują w budynku usytuowanym na działce, która nie jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
- f) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

15/ Dochodem uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego jest średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym w okresie 6 m-cy poprzedzających datę złożenia wniosku

nieprzekraczający 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

1/ Wnioski (podania) o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą składać osoby spełniające kryteria określone w §8 ust. 1 pkt 12 niniejszych zasad wynajmowania lokali.

2/ Wnioski rozpatrywane będą przez Wójta Gminy Rybno.

3/ Dla oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy oraz w celu uzyskania opinii w sprawie przyznania lokalu mieszkalnego Wójt Gminy może powołać w drodze zarządzenia zespół opiniujący.

4/ Zespół opiniujący może liczyć od 3 do 5 osób.

5/ W skład zespołu mogą być powołani radni, pracownicy Urzędu Gminy i pracownicy Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

6/ Opinia zespołu nie dotyczy wniosków osób wymienionych w §8 ust. 1 pkt. 12 ppkt „a” i „b” oraz w § 8 ust. 1 pkt. 14 ppkt „a”

7/ Rada Gminy może powołać komisję mieszkaniową, której zadaniem będzie opiniowanie wniosków o przydział lokalu.

8/ Ostateczną decyzję o przydziale lokali podejmuje Wójt Gminy.

3. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

1/ Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępnymi, rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, które stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu jeżeli dotychczasowy najemca:

a) przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,

b) uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego.

2/ Umowa najmu z osobami wymienionymi w § 8 ust.3 pkt 1/ może być zawarta jeżeli osoby te nie mają możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a wielkość i standard zajmowanego mieszkania odpowiada ich zdolności finansowej.

3/ W przypadkach, w których dochód osób zamieszkujących z najemcą do czasu ustania stosunku najmu nie pozwala na wynajęcie tego lokalu mogą one ubiegać się o lokal socjalny.

4. Lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80m² wynajmowane będą na tych samych zasadach co lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 80m².

§ 9. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym programie mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Wojciech Kozłowski
Wójt Gminy Rybno